PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché de la revente

Le marché retrouve son équilibre avec l'amélioration de l'offre

Grâce à l'amélioration marquée du nombre d'inscriptions courantes, le marché de la revente d'Edmonton s'est rapproché de son seuil d'équilibre au début de l'automne 2003. Pour les acheteurs éventuels, il s'agit d'un revirement bien accueilli, après 12 à 18 mois durant lesquels le marché de la revente était fort animé, voire surchauffé dans certains cas. Par suite de l'expansion de l'offre dans les secteurs du neuf et de l'existant, on prévoit que le marché continuera à se rapprocher de son seuil d'équilibre en 2004.

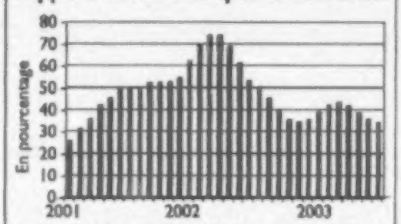
En raison de l'offre restreinte et de la robustesse de la demande pendant la majeure partie de 2002, le prix des logements vendus par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) a grimpé de 10 % ou plus. Au cours des huit premiers mois de 2003, les ventes (toutes catégories de logement confondues) sont demeurées près des niveaux observés dans la région en 2002. Le changement le plus marqué a toutefois été constaté du côté de l'offre : le nombre de logements sur le marché en août était de 70 % supérieur au volume relevé au même mois un an auparavant. Le nombre sans précédent de mises en chantier de maisons individuelles enregistré l'an dernier a entraîné un afflux d'inscriptions sur le marché de la revente en 2003, les acheteurs d'habitations neuves ayant mis leurs logements existants à vendre. La croissance rapide de l'avoir propre des propriétaires l'an dernier a par ailleurs incité un certain nombre de ces derniers à acheter une habitation à un cran supérieur, afin de profiter des bas taux hypothécaires pendant qu'ils étaient bas. De janvier à août, le volume de nouvelles inscriptions S.I.A.® a ainsi grimpé de plus de 24 %. Cela représentait une hausse de plus de 3 400 logements existants sur le marché, par comparaison à la même période en 2002. Autre facteur qui s'ajoute à l'équation : la montée en flèche du nombre de logements neufs construits sans commande et vendus par les constructeurs. Avec le choix accru de logements, la progression des prix s'est ralentie, et les périodes d'inscription se sont allongées : tous des facteurs positifs pour les acheteurs éventuels.

Le graphique 2 illustre la ligne de tendance du rapport ventes-inscriptions courantes S.I.A.® publié chaque mois par la chambre immobilière d'Edmonton. Après avoir culminé au-dessus de 70 % au deuxième trimestre de 2002, cet indice s'est orienté à la baisse au cours des douze derniers mois pour se situer à un peu plus de 30 % en août. À la SCHL, on considère qu'un rapport de 30 % représente l'un des indicateurs qui permet de déterminer le point où un marché équilibré commence à favoriser les vendeurs. Au début de 2004, on prévoit que le rapport ventes-inscriptions courantes demeurera près du seuil des 30 %. La durée de l'offre en mois (le nombre d'inscriptions courantes divisé par le total mensuel des ventes) est passée d'un creux de 1,3 en avril 2002 à plus de 3,2 mois en août dernier. La SCHL considère qu'une durée de l'offre de trois mois à Edmonton représente le seuil indiquant que le marché vendeur se rapproche de son point d'équilibre.

Graphique 1
Légère baisse des ventes résidentielles en 2004

Source : chambre immobilière d'Edmonton
*Prévisions : SCHL

Graphique 2
Rapport ventes-inscriptions courantes



Source : chambre immobilière d'Edmonton, août 2003

EDMONTON
AUTOMNE 2003

SOMMAIRE

1 **Marché de la revente**
En 2003, les ventes ont légèrement augmenté, par suite de l'amélioration de l'offre, des bas taux hypothécaires et de la croissance économique. En 2004, la progression des prix et la faible majoration des taux hypothécaires mineront l'abordabilité, de sorte que les ventes régresseront quelque peu.

3 **Marché du neuf**
En 2003, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles ne dépassera pas le chiffre record observé en 2002, en raison du stock croissant d'habitations neuves et du fait que le marché de la revente se rapprochera de son seuil d'équilibre. En 2004, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront progressivement pour évoluer à un rythme plus soutenable que par le passé. Après avoir atteint leur niveau le plus haut en 20 ans l'an dernier, les mises en chantier de collectifs d'habitation fléchiront au cours de la période visée par les prévisions, en conséquence de l'alourdissement du stock de logements neufs inoccupés.

6 **Marché locatif**
L'accroissement soudain de la construction d'appartements locatifs a entraîné une hausse des taux d'inoccupation partout dans la région en 2003. Puisque les propriétaires bailleurs se concurrenceront pour obtenir des locataires, les hausses de loyers seront inférieures aux gains importants enregistrés en 2001 et en 2002. Les taux d'inoccupation baisseront légèrement en 2004, à mesure que l'offre de logements neufs arrivant sur le marché commencera à se ralentir.

6 **Survol de l'économie**
L'investissement de capitaux dans le secteur de l'énergie demeurera le moteur de l'économie dans l'agglomération d'Edmonton au début de 2004. Le nombre de nouveaux arrivants dans la région diminuera, mais on prévoit que la création d'emplois restera stable.

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Avec le choix accru de logements cette année, les périodes d'inscriptions se sont allongées et les pressions exercées sur les prix, atténuées. Après avoir touché un creux sans précédent de 25 jours en avril et en mai 2002, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente est monté à 41 en août 2003 - une hausse de 17 % d'une année sur l'autre. Comme les logements mettent plus de temps à trouver preneur, les vendeurs ont atténué leurs attentes en conséquence pour ce qui concerne les prix. En glissement annuel, la progression des prix est ainsi descendue sous la barre des 10 %, qui avait été dépassée l'an dernier.

Vigueur persistante des ventes de maisons individuelles

Après avoir atteint un chiffre record en 2001, les ventes se sont ralenties en 2002, par suite de la pénurie d'inscriptions et de l'escalade des p[illegible]. Cette année, les courtiers immobiliers ont enregistré une augmentation des ventes, grâce à l'amélioration des stocks, au ralentissement de la croissance des prix et à la réduction continue des taux hypothécaires. L'an prochain, l'effet décalé du robuste marché du travail de 2003 devrait étayer la demande, et la légère remontée des taux hypothécaires prévue au printemps incitera aussi un certain nombre d'indécis à passer à l'acte. La majoration des taux hypothécaires se répercutera toutefois sur les coûts relatifs à la possession d'une habitation au cours de l'année, de sorte que les ventes seront encore une fois inférieures au point repère établi en 2001.

Le tableau 1 présente les données se rapportant aux ventes et aux prix S.I.A.® enregistrés pendant les sept premiers mois de 2003 dans les sous-marchés d'Edmonton et dans certains grands secteurs en banlieue de l'agglomération.

Notre rapport de l'automne 2002 faisait état d'un tassement des ventes dans la quasi-totalité des secteurs par suite de la pénurie de l'offre et de l'escalade des prix, certaines zones enregistrant un repli plus marqué que d'autres. En règle générale, les ventes ont progressé cette année; toutefois, d'une année sur l'autre, la hausse n'a pas touché uniformément l'ensemble de la région. Bien que les stocks n'aient pas représenté un facteur aussi important qu'en 2002, les inscriptions courantes en août 2003 étaient plus nombreuses dans certaines collectivités que dans d'autres. Dans la ville d'Edmonton, à titre d'exemple, tous les secteurs ont affiché une hausse des inscriptions courantes en août, mais la croissance des stocks dans certaines zones, notamment dans celles du Centre et du Nord-Est, était inférieure à la moyenne.

Le tableau 1 montre aussi que l'évolution des prix moyen et médian a considérablement varié dans la ville durant les sept premiers mois de l'année. Certains secteurs, notamment ceux du Centre et du Nord-Est d'Edmonton, ont encore enregistré des hausses de 10 % et plus pendant la majeure partie de 2002. Les logements sont généralement plus abordables dans ces secteurs, en raison du stock d'habitations plus ancien qu'ailleurs qui s'y trouve et des prix inférieurs à la moyenne de l'agglomération. Dans ces zones, les prix ont augmenté cette année en conséquence de la diminution des inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures.

Affaiblissement de la croissance du prix des logements

Cette année, le prix moyen des maisons individuelles vendues par l'entremise du S.I.A.® d'Edmonton augmentera de 7,2 % pour atteindre le chiffre inégalé de 184 000 $. Cela fait suite à une hausse d'un peu moins de 14 % en 2002, année où la pénurie d'inscriptions a provoqué une inflation galopante des prix sur l'ensemble de la région. En 2003, la progression des prix s'est modérée à la faveur de l'amélioration de l'offre, et cette tendance se poursuivra en 2004. L'an prochain, l'offre et la demande sur le marché des maisons individuelles existantes seront en grande partie équilibrées. Par conséquent, la hausse des prix oscillera autour de 5 %.

Le graphique 3 indique la proportion de maisons individuelles vendues dans les différentes fourchettes de prix durant les huit premiers mois de 2003 en comparaison de 2001 et de 2002. Le point saillant de ce graphique, c'est la diminution constante des ventes dans la fourchette de prix inférieure à 150 000 $. Les habitations de plus de 150 000 $ ont obtenu 73 % des ventes durant la période de janvier à août 2003, comparativement à 62 et à 43 % durant l'ensemble de 2002 et de 2001 respectivement. Par contre, la proportion de maisons individuelles vendues pour moins de 120 000 $ par l'intermédiaire du S.I.A.® est passée de 26 % en 2001 à moins de 11 % pour la période de janvier à août 2003.

Les prix élevés freinent la demande de logements en copropriété

En 2001 et en 2002, le nombre de logements en copropriété vendus par l'entremise du S.I.A.® a grimpé de 10 % ou plus, car beaucoup de locataires recherchaient une solution abordable à l'escalade des loyers. Cependant, la vive demande a provoqué une

Tableau 1

Ventes S.I.A.® - Logements individuels

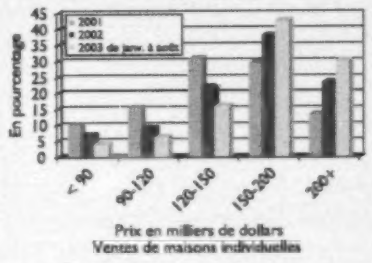
De janvier à juillet (var. en % de 2002 à 2003)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Nord-Ouest	244	242	-0,8	142 386	154 861	8,8	139 950	153 000	9,3
Centre-Nord	797	970	21,7	164 711	179 287	8,8	159 000	172 000	8,2
Nord-Est	361	375	3,9	135 432	153 643	13,4	136 000	149 900	10,2
Centre	369	337	-8,7	105 028	117 017	11,4	97 000	112 000	15,5
Ouest	689	790	14,7	203 076	208 389	2,6	182 000	194 000	6,6
Sud-Ouest	720	736	2,2	235 470	251 437	6,8	214 250	229 700	7,2
Sud-Est	938	980	4,5	161 608	177 441	9,8	157 000	170 000	8,3
St. Albert	502	565	12,5	208 935	216 895	3,8	194 950	204 000	4,6
Sherwood Park	500	535	7,0	201 095	215 737	7,3	190 750	206 000	8,0
Leduc	151	156	3,3	163 548	165 908	1,4	155 900	158 000	1,3
Spruce Grove	172	184	7,0	158 650	172 147	8,5	154 000	167 250	8,6
Fort Saskatchewan	105	122	16,2	152 539	163 406	7,1	146 200	154 950	6,0
Tous les secteurs CIE	**6 587**	**6 844**	**3,9**	**171 288**	**184 264**	**7,6**	**162 000**	**174 000**	**7,4**

Source : chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

Graphique 3

Peu de maisons se vendent moins de 120 000 $



Source : chambre immobilière d'Edmonton

forte hausse des prix, laquelle a dépassé celle des autres catégories d'habitations. À titre d'exemple, en 2000, plus de la moitié des logements en copropriété existants se sont vendus moins de 80 000 $. Mais le volume d'activité dans ce segment bas de gamme s'est contracté, si bien qu'il ne représente maintenant qu'un peu plus de 11 % du total des ventes. Le prix moyen d'un logement en copropriété existant se situe actuellement près de 123 000 $, et les accédants à la propriété éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver une habitation dont le prix est inférieur à celui des logements neufs - lesquels se vendent généralement autour de 110 000 $ (pour un appartement de une chambre). Si le marché s'est rapproché de son point d'équilibre avec l'afflux de nouvelles inscriptions, les logements de prix moyen demeurent difficiles à dénicher, et les ventes se sont stabilisées cette année.

En 2004, on prévoit que les ventes S.I.A.® de logements en copropriété demeureront près de leur niveau actuel. Pour beaucoup d'acheteurs, les maisons individuelles sont maintenant hors de portée, et les copropriétés représentent la voie la plus intéressante pour accéder à la propriété. Néanmoins, la progression des ventes se ralentira encore, en conséquence de l'offre abondante de logements neufs, dont la majorité sont exclus des chiffres S.I.A.® Aussi, les taux d'inoccupation croissants sur le marché locatif freineront la majoration des loyers ce qui, en retour, modérera légèrement le mouvement vers l'accession à la propriété. Par ailleurs, la progression des prix s'atténuera pour s'établir autour de 5 ou de 6 %, car le marché sera davantage équilibré. La hausse des taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait également entraîner une augmentation des conversions en copropriétés; la transformation d'un certain nombre d'entrepôts et de bureaux en logements contribuera aussi à accroître l'offre d'appartements sur le marché du centre-ville.

Glissement de l'abordabilité prévu en 2004

Malgré la décélération prévue en 2004 de la montée des prix des logements existants à Edmonton, la hausse des coûts de financement sera deux fois plus forte que celle observée en 2003 par suite de la majoration des taux hypothécaires. En 2002, les frais de possession (principal, intérêts et taxes) liés à un logement S.I.A.® « standard » ont augmenté de 7,3 %. Le prix de cette catégorie d'habitation a monté presque deux fois plus rapidement, mais le repli des taux hypothécaires cette année-là a modéré l'augmentation des frais de financement. Et pratiquement le même scénario s'est reproduit jusqu'à présent en 2003. Les prix des logements devraient augmenter en moyenne de près de 7,2 %, mais les frais de possession progresseront de seulement 2,2 %, grâce à la diminution des taux hypothécaires cette année.

On prévoit que la longue période de repli des taux hypothécaires prendra fin en 2004. Si la baisse des taux hypothécaires contribue à contrebalancer les répercussions de l'alourdissement des prix, l'augmentation des taux, elle, donne un résultat contraire - elle amplifie les effets de l'ascension des prix. Ainsi, même si l'on prévoit une hausse d'un peu moins de 5 % du prix des maisons individuelles standard en 2004, les frais de possession mensuels bondiront de près de 7 %, par suite de la majoration des taux hypothécaires tout au long de l'année.

MARCHÉ DU NEUF

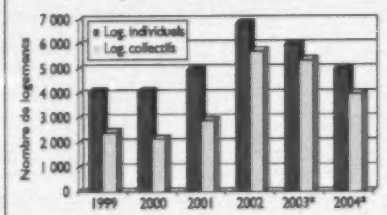
Baisse des mises en chantier prévue en 2004

Après avoir atteint en 2002 un niveau inégalé en plus de 20 ans, le nombre de mises en chantier dans l'agglomération d'Edmonton diminuera de 10 % en 2003 pour s'établir à 11 350. Néanmoins, ce chiffre représentera le deuxième total annuel en importance depuis 1981. La robustesse du marché du travail, les bas taux hypothécaires et le rythme soutenu de l'immigration ont contribué à étayer la demande de logements neufs à l'échelon de la région. L'an prochain, cependant, le nombre de mises en chantier chutera de 21 % pour s'établir à 9 000, les constructeurs ralentissant leurs activités en raison des stocks croissants de logements neufs, de la hausse du taux d'inoccupation des appartements et de la concurrence soutenue livrée par le marché de l'existant.

Le total des mises en chantier enregistré pendant les huit premiers mois de 2003 est supérieur aux résultats obtenus en 2002, particulièrement du côté des collectifs d'habitation. Au cours des prochains mois toutefois, le rythme de production ralentira en raison des préoccupations grandissantes concernant le gonflement de l'offre de logements neufs non écoulés. En août 2002, les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs étaient de 27 % inférieurs à ceux de l'année précédente, car les constructeurs n'avaient pas adapté leur rythme de production à la demande croissante. L'industrie a fonctionné à plein régime durant les douze mois suivants, si bien que le nombre de logements achevés a dépassé la demande depuis le premier trimestre. Les stocks s'étant reconstitués, les constructeurs devront ralentir leur rythme d'activité cet automne et cet hiver, sinon ils risquent d'assumer la charge de maintenir une surabondance d'habitations non écoulées jusqu'à l'importante période de ventes au printemps. En raison des taux d'inoccupation croissants des appartements, il sera aussi difficile de convaincre les prêteurs de consentir des prêts pour financer de nouveaux immeubles, et cette situation freinera la construction d'appartements locatifs en 2004.

Graphique 4

Baisse des mises en chantier prévue en 2004

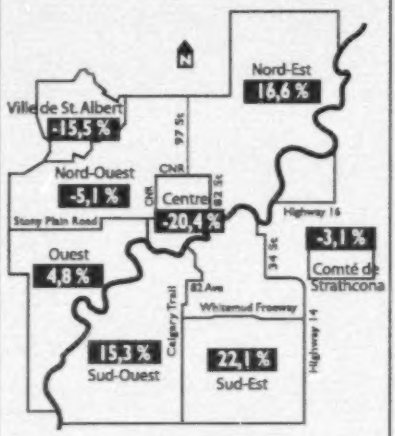


Source : SCHL (* : Prévisions)

Repli des mises en chantier de maisons individuelles en regard du chiffre inégalé enregistré en 2002

En 2002, les constructeurs de la région de la capitale ont mis en chantier un nombre sans précédent de maisons individuelles, dépassant de plus de 650 le chiffre record de 6 202 établi en 1978. L'activité dans ce secteur observée pendant les huit premiers mois de 2003 était de 2 % supérieure au total relevé à pareille période l'an dernier, mais cette hausse sera annulée dans les prochains mois. Les constructeurs devront en effet modifier leur rythme de production en fonction des taux d'écoulement. Compte tenu de la concurrence croissante résultant de l'offre accrue sur le marché de la revente et du stock grandissant de logements invendus construits sans commande, les constructeurs devront ralentir leur rythme vertigineux de

Les mises en chantier de logements individuels restent nombreuses dans bien des secteurs
De janvier à juillet
(var. en % de 2002 à 2003)



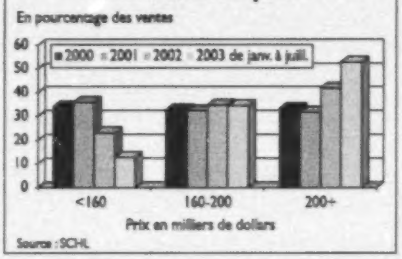
Source : SCHL

production établi pendant les quatre derniers mois de 2002. À la fin de 2003, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles atteindra près de 6 000, ce qui représente une baisse de 12,5 % par rapport au point de référence établi en 2002. Il s'agira néanmoins du troisième résultat annuel en importance pour la production de maisons individuelles.

En 2004, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles diminueront de 17 % pour se chiffrer à 5 000. Les constructeurs devront s'adapter à la nouvelle situation sur le marché de l'existant, qui est plus équilibré que par le passé, aux stocks plus étoffés que ceux du premier semestre de 2002 et à la croissance ralentie des prix. La majoration des taux hypothécaires exercera des pressions à la baisse sur la demande, les acheteurs éventuels cherchant des solutions de logement abordables. L'alourdissement des stocks de logements bâtis sans commande cet automne contraindra aussi les constructeurs à envisager un ralentissement de leurs activités cet hiver. La hausse du prix du bois d'oeuvre, conséquence des feux de forêts en Colombie-Britannique, rogne les marges des entrepreneurs, dans un contexte où l'écart des prix entre les habitations moyennes sur les marchés du neuf et de l'existant ne cesse de s'amplifier depuis la fin de 2002. En outre, les frais de financement croissants se répercuteront sur les bilans financiers l'an prochain, et les constructeurs tenteront de gérer efficacement leurs stocks.

La carte indique l'évolution relative des mises en chantier de maisons individuelles dans les différents secteurs de la ville d'Edmonton et les deux principales collectivités en banlieue, pendant les sept premiers mois de 2003 par rapport à la même époque l'an dernier. C'est le secteur Sud-Est de la ville qui a affiché la plus forte hausse des mises en chantier, suivi des secteurs Nord-Est et Sud-Ouest. Les baisses les plus importantes ont été relevées dans le Centre et à St. Albert, où les terrains les plus recherchés par les constructeurs étaient moins nombreux. Dans l'agglomération, le secteur Sud-Ouest est arrivé au premier rang dépassant ainsi le secteur Nord-Ouest pour ce qui est du nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Pour sa part, le comté de Strathcona s'est classé troisième en ce qui a trait au total des mises en chantier enregistrées de janvier à juillet.

Graphique 5
Écoulement des maisons individuelles neuves selon la fourchette de prix



Source : SCHL

Hausse du prix des logements neufs attribuable aux pressions exercées par les coûts

Le tableau 2 présente des statistiques sur les maisons individuelles écoulées et les prix enregistrés pendant les sept premiers mois de 2003, par comparaison à la même période en 2002. Le nombre sans précédent de mises en chantier observé en 2002 s'est traduit par une augmentation sensible du volume de logements achevés et écoulés en 2003. Sur douze mois, les prix ont grimpé en moyenne de près de 12 %, quoique les hausses varient considérablement d'une collectivité à l'autre. Ces variations tiennent surtout à un changement de la composition des produits offerts dans chaque collectivité.

Dans l'ensemble, le prix moyen d'une maison individuelle neuve s'est accru de 12 % pendant les sept premiers mois de 2003 pour atteindre un peu plus de 220 000 $. Comme l'indique

Tableau 2
Logements individuels neufs écoulés, par secteur
De janvier à juillet (var. en % de 2002 à 2003)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Centre-Nord	77	57	-26,0	183 881	213 654	16,2	157 500	221 300	40,5
Nord-Est	155	153	-1,3	171 852	205 700	19,7	163 900	195 000	19,0
Nord-Ouest	471	670	42,3	181 718	207 969	14,4	173 500	199 900	15,2
Centre-Sud	19	20	5,3	262 726	299 174	13,9	229 500	297 950	29,8
Sud-Est	247	460	86,2	188 102	197 546	5,0	171 600	184 000	7,2
Sud-Ouest	363	548	51,0	233 577	255 336	9,3	216 300	232 450	7,5
Ouest	307	323	5,2	205 054	234 820	14,5	184 400	218 900	18,7
Total - Ville d'Edmonton	1 639	2 233	36,2	198 612	222 150	11,9	179 900	205 100	14,0
Ville de Fort Saskatchewan	38	45	18,4	203 573	221 000	8,6	193 050	215 200	11,5
Ville de Leduc	55	66	20,0	178 718	196 100	9,7	179 900	190 000	5,6
Comté de Parkland	112	133	18,8	161 344	193 001	19,6	145 228	175 004	20,5
Ville de Spruce Grove	86	121	40,7	152 009	189 514	24,7	143 922	188 586	31,0
Ville de St. Albert	191	181	-5,2	237 401	271 780	14,5	213 200	247 200	15,9
Comté de Strathcona	293	455	55,3	211 284	229 925	8,8	199 000	210 000	5,5
Total - Municipalités rurales	1 042	1 368	31,3	193 379	216 729	12,1	181 000	199 000	9,9
RMR d'Edmonton	2 681	3 601	34,3	196 575	220 091	12,0	180 000	203 057	12,8

Source : SCHL

le graphique 5, les maisons neuves de moins de 160 000 $ ne représentent maintenant qu'une très faible proportion du total des ventes, tandis que les habitations de plus de 200 000 $ accaparent nettement plus de la moitié de l'activité. Comme on l'indique à la section sur l'offre de terrains (ci-dessous), le coût croissant des terrains destinés aux maisons individuelles a contribué à l'élan des prix, de même que la hausse des frais de la main-d'oeuvre et des matériaux. La taille des maisons s'est par ailleurs accrue cette année, soit de 2,4 % en regard de la première moitié de 2002, pour atteindre 1 741 pieds carrés. Le prix au pied carré d'une maison neuve type, y compris le terrain, a augmenté de 8,7 % entre janvier et juin. Si l'on exclut le coût du terrain, le prix moyen a progressé d'un peu moins de 8 %, en glissement annuel, atteignant 89 $ le pied carré.

L'escalade des prix des logements neufs observée en 2003 crée de nouveaux défis pour les constructeurs, compte tenu que les taux hypothécaires ont maintenant touché leur point le plus bas et que le marché de la revente s'est rapproché de son seuil d'équilibre. En 2002, l'écart entre le prix moyen d'une habitation neuve et celui d'un logement existant a diminué de 12 % ou de 4 625 $. Cette année-là, la croissance des prix sur le marché de la revente a dépassé celle des logements neufs, ce marché étant nettement favorable aux vendeurs. L'abaissement des taux hypothécaires a aussi contribué à amortir l'incidence des hausses de prix imposées par les constructeurs sur l'abordabilité. En 2003 par contre, l'écart de prix augmentera de plus de 27 %, en conséquence de l'effet conjugué de l'essoufflement de la progression des prix des logements existants et de l'accélération des prix sur le marché du neuf. L'écart entre les prix sur le marché du neuf et ceux sur le marché de la revente s'accentuera et passera de 33 322 $ en moyenne en 2002 à 42 500 $ en 2003. L'an prochain, la SCHL prévoit que l'écart s'accroîtra de 10 % pour atteindre 47 000 $. Dans un contexte de majoration des taux hypothécaires et de détérioration de l'abordabilité, cet écart grandissant minera la position concurrentielle des constructeurs. La marge des entrepreneurs en construction subira en effet d'importantes pressions parce que, d'une part, les fournisseurs continueront à vouloir hausser les prix et, d'autre part, les constructeurs concurrents tenteront de contenir la hausse des prix en vue de maintenir le rythme des ventes. La diminution du flux de trésorerie qui en résultera, combinée aux coûts de financement croissants, contraindra beaucoup de constructeurs à réduire leurs activités en 2004.

Le graphique 6 illustre la ligne de tendance du nombre de maisons individuelles neuves achevées et inoccupées. Après avoir touché leur point le plus bas à l'été 2002, les stocks ont maintenant atteint encore une fois le sommet antérieur du cycle observé à la fin de 2000 et au début de 2001. À cette époque, on a recensé en moyenne près de 550 logements en stock, dont environ 300 maisons-témoins. Cet été, le stock comprenait une plus forte proportion de logements construits sans commande. Dans les douze mois ayant suivi août 2002, le stock total a grimpé de 70 %, tandis que le nombre de maisons inoccupées bâties sans commande a bondi de 140 %. Cette montée en flèche du volume d'habitations dans cette dernière catégorie ralentira également le rythme des mises en chantier au cours des prochains mois, car les constructeurs tenteront de limiter leurs frais de possession à l'approche de 2004.

Offre de terrains suffisante

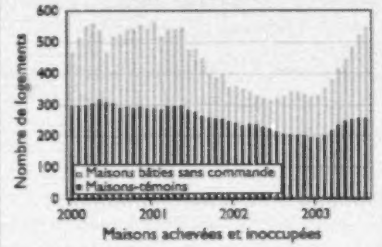
Malgré la vive demande provenant des constructeurs, l'offre accrue de terrains à la fin de 2002, dont faisait état notre rapport du printemps, s'est maintenue jusqu'au milieu de 2003. Selon le Rapport Doesburg, produit trimestriellement pour l'Urban Development Institute (UDI) d'Edmonton, on a dénombré 5 608 terrains pour maisons individuelles vacants dans la région de la capitale à la fin du deuxième trimestre, ce qui représentait une hausse de 37 % par rapport au chiffre de 4 091 signalé en juin 2002. Malgré l'expansion de l'offre, les prix ont poursuivi leur ascension. Pendant la première moitié de 2003, le prix d'un terrain dont la superficie convient à la construction d'une maison individuelle a en effet grimpé de plus de 13 % sur douze mois pour s'établir à 63 970 $. Ce chiffre se fonde sur les ventes de 2 399 terrains enregistrées par la SCHL dans la ville d'Edmonton, à St. Albert et dans le secteur de Sherwood Park. L'élévation du coût des terrains disponibles, de la main-d'œuvre, des matériaux et des frais d'aménagement a contribué à la hausse de 10 % et plus du prix des terrains. Le Rapport Doesburg donne à penser que les stocks de terrains demeureront élevés en 2004, situation qui devrait freiner la montée des prix.

Point tournant pour les mises en chantier de collectifs d'habitation

En 2002, les mises en chantier de logements collectifs dans l'agglomération d'Edmonton ont atteint leur plus haut niveau en 20 ans, sous l'effet de la pénurie de logements locatifs et de la vive demande de copropriétés neuves. Ce rythme élevé s'est maintenu jusqu'à la fin août 2003, mais tout indique que l'activité ralentira. Les taux d'inoccupation des appartements locatifs augmentent, tout comme le stock de logements collectifs neufs

Graphique 6

Stock croissant de maisons individuelles bâties sans commande



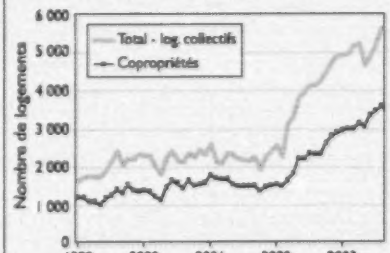
Source : SCHL, août 2003

achevés et inoccupés. Par ailleurs, le marché des copropriétés existantes s'est rapproché de son seuil d'équilibre cette année, avec la stabilisation des ventes et l'augmentation de 28 % du nombre de nouvelles inscriptions entre janvier et août 2003. Dans les prochains mois, on prévoit un ralentissement des mises en chantier de collectifs, particulièrement dans le segment des appartements locatifs, lequel affichera une offre abondante dans les fourchettes de prix supérieures où la construction d'ensembles est rentable. À la fin de 2003, les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à près de 5 350, ce qui constituera une baisse de 6,5 %. Il s'agira néanmoins du deuxième résultat annuel en importance pour les mises en chantier de collectifs depuis 1982. En 2004, on prévoit que le nombre de logements collectifs commencés chutera de plus de 25 % pour s'établir à 4 000, ce qui permettra aux promoteurs de réduire leurs stocks excédentaires.

Le nombre de logements collectifs écoulés a fait un bond impressionnant de 35 % pendant les huit premiers mois de 2003, alors que le volume d'habitations de ce type achevées a grimpé de 70 % durant la période. Le stock de logements collectifs achevés et inoccupés a par conséquent plus que doublé entre janvier et août. Puisque le nombre de logements en construction a augmenté de 36 % en

Graphique 7

Nombre de logements collectifs en construction - le niveau le plus élevé en 20 ans



Source : SCHL

glissement annuel, on prévoit que les stocks demeureront élevés au début de 2004. La majoration des taux d'intérêt fera monter les coûts de financement des promoteurs et réduira aussi les investissements dans le secteur immobilier à mesure que d'autres instruments de placement commenceront à attirer davantage les investisseurs. En outre, les taux d'inoccupation croissants accroîtront l'appréhension des investisseurs de sorte que les promoteurs éprouveront plus de difficultés qu'auparavant à réunir les capitaux nécessaires pour construire de nouveaux ensembles en 2004.

Le marché des copropriétés neuves demeure animé

Avec l'ascension persistante des prix des maisons individuelles, plus de consommateurs qu'auparavant se tournent vers le marché des copropriétés. Le nombre de maisons en rangée et d'appartements en copropriété commencés pendant les huit premiers mois de 2003 a atteint 2 365 : une hausse de 62 % sur douze mois. Fin août, le volume de logements en construction dans ces deux catégories était plus du double du total observé à pareil mois un an plus tôt. Les stocks en août étaient en outre de 65 % supérieurs à ceux de la même période un an auparavant; mais, de façon générale, ils correspondaient aux niveaux enregistrés à la période correspondante des années 2001 et 2000. Bien que les stocks croissants suscitent des préoccupations compte tenu du nombre important de logements en construction, la proportion de copropriétés écoulées à l'achèvement est demeurée élevée, soit à près de 80 % au cours des derniers mois. On prévoit que les mises en chantier de copropriétés ralentiront en 2004, mais la plus forte baisse dans la construction de collectifs se manifestera vraisemblablement du côté des logements locatifs.

Les promoteurs de nouveaux ensembles en copropriété dans l'agglomération d'Edmonton continuent à privilégier les produits haut de gamme. En 2002, environ 53 % des maisons en rangée et des appartements en copropriété se sont vendus plus de 140 000 $, et approximativement 23 %, pour moins de 120 000 $. Dans les premiers mois de 2003, les logements de plus de 140 000 $ ont représenté 65 % des ventes, et ceux de moins de 120 000 $, seulement 9 %.

Pour en savoir plus, communiquez avec :
Richard Goatcher
Analyste principal de marché
Téléphone : (780) 423-8729
Télécopieur : (780) 423-8702
Courrier électronique :
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

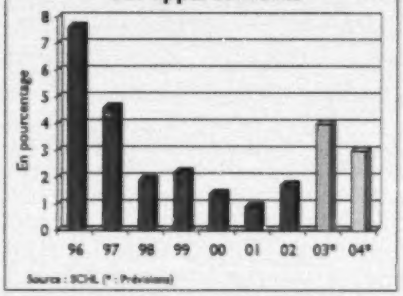
Marché locatif

La hausse des taux d'inoccupation contribue à ralentir la majoration des loyers

La montée en flèche de l'activité dans le secteur de la construction d'appartements locatifs dernièrement a entraîné une forte expansion de l'offre de logements neufs de ce type sur le marché. À titre d'exemple, le nombre d'appartements locatifs achevés pendant les huit premiers mois de 2003 a grimpé de plus de 170 % par comparaison au chiffre relevé à pareille période en 2002. Plus de 1 450 appartements locatifs neufs sont arrivés sur le marché de l'agglomération d'Edmonton depuis la fin de 2002. En août, on a dénombré 644 appartements locatifs non écoulés, ce qui représentait une hausse de 204 % en glissement annuel. Les appartements locatifs représentent maintenant 70 % du stock de logements collectifs neufs non écoulés dans l'agglomération. Cette offre croissante exerce en outre des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation dans les immeubles existants. La montée des taux d'inoccupation aura un effet dissuasif sur la construction d'appartements locatifs dans les mois à venir.

Cet été, les taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs existants ont augmenté dans l'ensemble de la région, en conséquence de l'afflux d'ensembles locatifs neufs. Une enquête annuelle réalisée par la société CB Richard Ellis (CBRE) a révélé que le taux d'inoccupation s'établissait à 4,3 % dans l'agglomération - le plus haut niveau observé depuis 1997. La SCHL avait enregistré un taux d'inoccupation de 1,9 % en octobre 2002, et la société CBRE avait obtenu un taux de 1,1 % en juin de la même année. L'augmentation des taux d'inoccupation a eu une incidence sur les revenus de location; un nombre croissant de propriétaires-bailleurs offrent des encouragements en plus de contenir les hausses de loyers. La SCHL prévoit que son enquête d'octobre 2003 fera état d'un taux d'inoccupation oscillant autour de 4 % dans le segment des appartements, et d'un ralentissement de la majoration des loyers par comparaison aux deux années précédentes. En octobre 2004, le taux d'inoccupation se rapprochera des 3 %, car l'offre de logements locatifs neufs sur le marché commencera à se replier par suite de la diminution des mises en chantier dans les prochains mois.

Graphique 8
Hausse du taux d'inoccupation des appartements



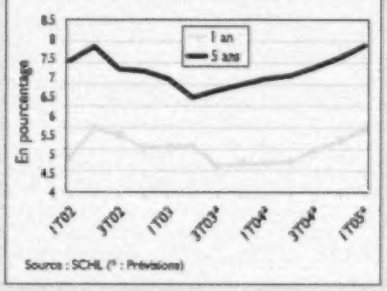
Source : SCHL (* : Prévisions)

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Au Canada, la décélération rapide du taux d'inflation, la lenteur du commerce et les risques liés à la santé et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir. Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Compte tenu de la faiblesse des taux dans ces marchés, les taux hypothécaires affichés demeureront bas pour le reste de l'année. À mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux d'intérêt commenceront à monter aux États-Unis en 2004, il en sera de même pour les taux canadiens. Une telle hausse sera nécessaire pour préserver la stabilité des prix et la valeur de notre devise.

En 2003, on estime que les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 4,25 et 5,25 %, 5,25 et 6,25 % et 6,00 et 6,75 %. L'an prochain, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront entre 0,50 et 0,75 point de pourcentage. Récemment, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables se situe entre 150 et 250 points de base, ce qui permet aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart et ces rabais devraient se maintenir pendant la période visée par les prévisions.

Graphique 9
Hausse des taux hypothécaires prévue en 2004



Source : SCHL (* : Prévisions)

Survol de l'économie

Les perspectives demeurent favorables

Après avoir enregistré un taux de croissance économique inférieur à la moyenne nationale en 2002, l'Alberta est de nouveau en bonne position pour se classer première à ce chapitre parmi les provinces canadiennes. Grâce entre autres à l'accroissement des dépenses dans le secteur de l'énergie, l'économie provinciale croîtra de 3,3 % en 2003 et de 3,5 % en 2004. Compte tenu des cours élevés du pétrole et du gaz, notamment, le nombre de puits forés cette année pourrait s'approcher du chiffre record de 18 000 observé en 2001. Puisque l'économie devrait demeurer solide, on prévoit que les marchés de l'habitation obtiendront de bons résultats pendant l'horizon prévisionnel.

Malgré les perspectives optimistes, certains domaines de l'économie albertaine sont faibles. Le différend avec les États-Unis entourant le bois d'oeuvre a des incidences négatives sur les producteurs de bois. Par ailleurs, les restrictions sur les exportations de boeuf en conséquence des préoccupations liées à la maladie de la vache folle (encéphalopathie bovine spongiforme [EBS]) ont entraîné de graves difficultés dans l'ensemble de l'industrie, car plus de 40 % du boeuf albertain est exporté. Au deuxième trimestre de 2003, les recettes monétaires agricoles en Alberta ont chuté de 14 % en glissement annuel, ce qui représentait la baisse la plus forte parmi toutes les provinces. De plus, la valeur élevée du dollar canadien entache les perspectives d'exportations de blé, tout comme les invasions de sauterelles en 2003 et la sécheresse dans certaines régions.

Du côté des bonnes nouvelles, les recettes plus élevées que prévu provenant du pétrole et du gaz ont étayé la situation budgétaire du gouvernement albertain, même si l'aide apportée par suite de la maladie de la vache folle et les coûts liés aux feux de forêts ont été supérieurs aux prévisions. À la fin de juin, soit au terme du premier trimestre de l'exercice financier, on estime que les recettes sont de près de 1,7 milliard de dollars supérieures aux prévisions. Selon les représentants provinciaux, environ 470 millions de dollars seront investis dans les programmes visant les producteurs touchés par la crise de l'EBS - dont 172 millions de dollars proviendront de transferts fédéraux. Par ailleurs, 75 millions de dollars ont été mis de côté pour les dépenses liées aux feux de forêts.

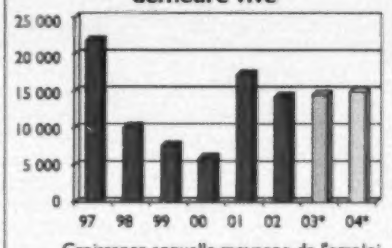
Les dépenses d'investissement dans le secteur de l'énergie provincial demeureront le moteur de la croissance économique dans l'agglomération d'Edmonton pendant la période visée par les prévisions. La société Petro-Canada prévoit dépenser 5 milliards de dollars afin de convertir en deux étapes sa raffinerie de pétrole brut léger dans le comté de Strathcona pour permettre le traitement du bitume, d'ici le début de la prochaine décennie. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de production intégrée, évaluée à 7 milliards de dollars, concernant l'exploitation des sables bitumineux. Si le projet va de l'avant, il emploiera environ 3 000 personnes au plus fort de sa phase de construction en 2004 ou en 2005. La décision finale concernant ce projet a été reportée en conséquence de la spirale des coûts liés à la réalisation d'un projet de cette ampleur; la hausse des dépenses associées à cette initiative menace la rentabilité du projet. Par ailleurs, la société Petro-Canada continue d'accroître sa production à ses installations de MacKay River, grâce à son projet de 300 millions de dollars qui fait appel au drainage par gravité à l'aide de vapeur (SAGD); elle prévoit y produire quotidiennement 30 000 barils de bitume d'ici le début de 2004. Meadow Creek, le deuxième projet de Petro-Canada, coûtera environ 800 millions de dollars et permettra à la société de produire 80 000 barils par jour de pétrole lourd d'ici 2007, année que l'on prévoit terminer la première phase de la conversion de la raffinerie.

Par ailleurs, Suncor prévoit dépenser 3 milliards de dollars pour agrandir ses installations de Fort McMurray afin d'y faire passer la production de 225 000 barils par jour à 330 000 d'ici 2007. Ce chantier aura des retombées positives pour Edmonton pendant les prochaines années et créera près de 4 000 emplois dans le secteur de la construction lorsque les travaux atteindront leur maximum. La société Syncrude accroîtra aussi sa production, laquelle passera de 250 000 à 360 000 barils par jour d'ici 2005. EnCana Corporation a en outre annoncé qu'elle prévoyait dépenser plus de 400 millions de dollars sur ses installations dans les sables bitumineux de Foster Creek dans le nord de l'Alberta. Sa production quotidienne s'élèvera ainsi à 50 000 barils par jour. L'approbation réglementaire nécessaire est attendue à la fin de 2003. Les sociétés Opti Canada Inc. et Nexen Canada Inc. ont aussi obtenu l'approbation réglementaire pour leur projet de 3 milliards de dollars visant les sables bitumineux de Long Lake, situés à 40 kilomètres au sud-est de Fort McMurray; les travaux de construction pourraient débuter vers la fin de l'été 2004. Ce projet pourrait créer entre 2 000 et 3 000 emplois à l'étape de la construction, et environ 300 opérateurs y travailleront lorsque la mine et l'usine seront opérationnelles.

Au début de l'année, la True North Energy Corporation a annoncé que son projet de 3,3 milliards de dollars de Fort Hills ne se concrétiserait pas. Cet été, une société en partenariat (UTS Energy) a cependant indiqué que le projet n'a pas été abandonné et que les négociations se poursuivent. La société Canadian Natural Resources Limited (CNRL) a, quant à elle, reporté d'un an son projet d'exploitation Horizon de 8 milliards de dollars. Toutefois, grâce à son bilan positif, elle s'occupe actuellement à construire la route vers le site de Fort McKay et prévoit amorcer la construction des installations au milieu de 2004. L'an prochain, la société Devon Energy prévoit par ailleurs mettre en branle son projet Jackfish de 550 millions de dollars au sud de Fort McMurray en vue de produire du pétrole lourd.

Avec l'avancement des activités d'expansion dans la région des sables pétrolifères de l'Athabaska, il faudra déterminer les besoins en regard de la capacité des pipelines. La firme Pembina Pipeline améliorera au coût de 200 millions de dollars l'un des pipelines (Alberta Oil Sands Pipeline) transportant des produits Syncrude vers les raffineries d'Edmonton. En outre, Terasen Inc. prendra une décision d'ici la fin de l'année concernant la réalisation du projet de pipeline Bison de Fort McMurray à Edmonton. La construction devrait débuter en 2004 et se terminer deux ans plus tard, pour un coût compris entre 600 et 800 millions de dollars. Son avenir est toutefois tributaire des probabilités de réalisation de l'initiative de la société True North dans les sables bitumineux. En outre, la planification se poursuit pour la construction, au cours des cinq prochaines années, du gazoduc de plus de 3 milliards de dollars dans la vallée du Mackenzie. Il s'agit du plus important chantier jamais envisagé dans le Nord. Les retombées économiques de ce pipeline dans le nord de l'Alberta et la région de la capitale seraient considérables.

Graphique 10
La création d'emplois demeure vive



Source : Statistique Canada

Par ailleurs, les secteurs public et privé investissent massivement dans des travaux d'infrastructure dans l'ensemble de la région. Les travaux ont débuté sur la première phase du prolongement de la ligne de train léger sur rail (TLR) d'Edmonton, et 100 millions de dollars seront dépensés au cours des deux prochaines années afin que la ligne souterraine puisse refaire surface au sud de la gare University existante. De plus, le gouvernement fédéral dépensera 120 millions de dollars sur cinq ans pour la construction de l'immeuble de l'Institut national de nanotechnologie à l'université de l'Alberta. En outre, le projet de 125 millions de dollars pour la construction de l'Alberta Heart Institute à l'université de l'Alberta progresse rapidement.

La création d'emplois dans la région de la capitale a généralement suivi le même rythme qu'en 2002, et on prévoit que cette tendance se maintiendra pour le reste de 2003 et en 2004. Pendant les huit premiers mois de 2003, l'agglomération comptait en moyenne 15 700 travailleurs de plus qu'à la même période en 2002. La majeure partie des nouveaux emplois provenait du secteur tertiaire, mais les industries productrices de biens, notamment celles des hydrocarbures et de la construction, ont connu une croissance mesurable. Le nombre d'emplois est demeuré élevé dans le secteur de la construction en 2003 et s'est accru en moyenne de 2 850 pendant les huit premiers mois de l'année. À la mi-année, la valeur totale des permis de construire dans les trois plus grandes municipalités de la région était de 5 % supérieure au chiffre enregistré pendant les six premiers mois de 2002.

À Edmonton, les dépenses de consommation ont grimpé de plus de 8 % en 2002 et dépassé les 12 milliards de dollars. Ce rythme de croissance s'est ralenti en 2003, mais les ventes au détail ont poursuivi leur ascension, grâce à la hausse des revenus et aux bas taux d'intérêt, ainsi qu'à l'accroissement de l'emploi et de la population. On prévoit que la migration nette dans la région diminuera pendant l'horizon prévisionnel, à mesure que les perspectives économiques dans les provinces voisines s'amélioreront parallèlement à l'expansion de l'économie nord-américaine.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION D'EDMONTON

SEPTEMBRE 2003

	2001	2002	Var. en %	2003*	Var. en %	2004*	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.®[1] (moyenne annuelle)	3 054	2 415	-20,9 %	4 100	69,8 %	3 900	-4,9 %
VENTES S.I.A.®							
Maisons individuelles	11 258	10 411	-7,5 %	10 600	1,8 %	10 500	-0,9 %
Copropriétés	3 792	4 194	10,6 %	4 200	0,1 %	4 200	0,0 %
Tous logements confondus	16 079	15 619	-2,9 %	15 800	1,2 %	15 700	-0,6 %
Prix S.I.A.®							
Maisons individuelles	150 874	171 599	13,7 %	184 000	7,2 %	193 000	4,9 %
Copropriétés	92 592	109 726	18,5 %	123 000	12,1 %	131 000	6,5 %
Tous logements confondus	133 441	150 258	12,6 %	164 000	9,1 %	172 250	5,0 %
MARCHÉ DU NEUF							
Log. achevés et inoccupés (déc.)							
Logements individuels	370	318	-14,1 %	600	88,7 %	500	-16,7 %
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée et app.)	507	453	-10,7 %	900	98,7 %	600	-33,3 %
Mises en chantier							
Maisons individuelles	4 959	6 860	38,3 %	6 000	-12,5 %	5 000	-16,7 %
Copropriétés	2 896	5 721	97,5 %	5 350	-6,5 %	4 000	-25,2 %
Tous logements confondus	7 855	12 581	60,2 %	11 350	-9,8 %	9 000	-20,7 %
Prix moyens - log. neufs							
Logements individuels	188 821	204 921	8,5 %	226 500	10,5 %	240 000	6,0 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	0,9	1,7		4,0		3,0	
Loyer, 2 chambres (var. en % d'une année sur l'autre)	8,8	8,4		3,0		3,0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (3 ans)	6,88	6,28	-0,6	5,76	-0,5	6,01	0,3
Taux hypothécaires (5 ans)	7,40	7,02	-0,4	6,42	-0,6	6,83	0,4
Personnes occupées	505 150	519 350	2,8 %	533 850	2,8 %	548 850	2,8 %
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	17 200	14 200		14 500		15 000	
Taux de chômage	4,9	5,3		5,5			
Solde migratoire (du 1er juillet au 30 juin)	7 158	12 485		8 600		8 000	

** Prévisions de la SCHL*

Sources : SCHL, Statistique Canada, chambre immobilière d'Edmonton

[1] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.